

# vonnis

---

## RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht  
kantonrechter

locatie Utrecht

zaaknummer: 7321879 UC EXPL 18-12301 CdJ/43959

**Vonnis in de hoofdzaak van 22 januari 2020**

inzake

wonende te  
verder ook te noemen:  
eisende partij in de hoofdzaak,  
gemachtigde: mr. J.H. Kolenbrander,

tegen:

1. de besloten vennootschap  
**FFC Franchise B.V.**,  
statutair gevestigd te Zeist en kantoorhoudende te Vianen,  
hierna te noemen: FFC Franchise,
2. de besloten vennootschap  
**FFC Exploitatie B.V.**,  
statutair gevestigd te Zeist en kantoorhoudende te Vianen,  
hierna te noemen: FFC Exploitatie,
3. de besloten vennootschap  
**FFC Vastgoed B.V.**,  
statutair gevestigd te Zeist en kantoorhoudende te Vianen,  
hierna te noemen: FFC Vastgoed,  
gedaagden sub 1 t/m 3 in de hoofdzaak,  
hierna gezamenlijk te noemen (in enkelvoud): FFC,  
gemachtigde: mr. A.E. van Zoest,

4a. de vennootschap onder firma

gevestigd te

4b. , vennoot van gedaagde sub 4a,

wonende te ,

4c. , vennoot van gedaagde sub 4a,

wonende te

gedaagden sub 4a t/m 4c in de hoofdzaak,  
hierna gezamenlijk te noemen (in enkelvoud): ,  
gemachtigde: mr. R.J. van Velzen.

## 1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het vonnis in incident van 19 december 2018,
- het vonnis in incident van 17 april 2019, waarin FFC en [ ] zijn toegelaten tot het over en weer dagvaarden van elkaar in vrijwaring,
- de dagvaardingen in vrijwaring,
- de conclusies van antwoord van FFC en [ ],
- de brief van FFC van 31 oktober 2019 met producties 17 en 18,
- de brief van [ ] van 5 november 2019 met productie 3,
- de akte van [ ] van 19 november 2019 met producties 47 t/m 70,
- de brief van FFC van 6 november 2019,
- de aantekeningen van de griffier van de comparitie van 19 november 2019. Naast mr. Charbon waren op deze zitting ook aanwezig mr. V. van Dam en mr. J.P. Mesman, rechters.

1.2. Op verzoek van FFC en [ ] is de behandeling van de vrijwaringszaken aangehouden tot in de hoofdzaak is beslist.

1.3. Ten slotte is vonnis bepaald.

## 2. De feiten

2.1. FFC is een groep van ondernemingen die onder meer de Kwalitaria-franchiseformule exploiteert. FFC Franchise beheert de franchiserechten. FFC Exploitatie houdt zich bezig met de verbouw, ombouw en inrichting van de franchisevestigingen. FFC Vastgoed beheert de vastgoedlocaties. FFC Franchise, FFC Exploitatie en FFC Vastgoed zijn alle een 100% dochteronderneming van Tot Uw Dienst Holding B.V.

2.2. [ ] is in mei 2014 in contact gekomen met FFC. Gesproken is over de exploitatie door [ ] van een nieuw te openen Kwalitariavestiging aan het [ ] te [ ] in winkelcentrum [ ] (hierna: Kwalitaria [ ]).

2.3. FFC heeft aan [ ] een verkoopbrochure van 12 maart 2014 (hierna: de verkoopbrochure) en een door [ ] opgesteld rapport van januari 2014 (getiteld: "QS Plus Kwalitaria [ ]", hierna: het eerste rapport van [ ]) ter zake Kwalitaria [ ] verstrekt.

2.4. Het eerste rapport van [ ] vermeldt, voor zover van belang:

"FFC heeft [ ] verzocht in [ ] een Quick-scan Plus uit te voeren met het doel de marktsituatie in kaart te brengen. Daarnaast zal er een omzetinschatting gemaakt worden voor deze nieuwe locatie in [ ]".

### De vraagstelling is derhalve meerledig:

- \* Hoe groot is het marktgebied voor een Kwalitaria vestiging in [ ]?
- \* Wat zijn de concurrenten voor een Kwalitaria van 100 m<sup>2</sup> VVO (...) in het marktgebied?
- \* Welke omzet kan een Kwalitaria van 100 m<sup>2</sup> VVO (...) op deze locatie realiseren?

(...)

### **Koopkrachtbinding voor Kwalitaria**

Voor Kwalitaria in het winkelcentrum van circa 100 m<sup>2</sup> VVO (...) mogen we met de volgende koopkrachtbindingspercentages verder rekenen: vanuit het primaire marktgebied 17,5 tot 22,5%, vanuit het secundaire marktgebied 2,5 tot 7,5% en vanuit het tertiaire marktgebied 1 tot 5%. We zullen derhalve verder rekenen met primair 20%, secundair 5% en tertiair 2,5%.

Markt	Omzetpotentieel	Marktaan.	Bestedingen
Primaire markt	€ 1.510.689,-	20,0%	€ 302.136,-
Secundaire markt	€ 2.955.400,-	5,0%	€ 147.770,-
Tertiaire markt	€ 252.063,-	2,5%	€ 6.301,-
Totaal	€ 4.718.152,-	9,7%	€ 456.209,-

NB: alle bestedingscijfers zijn inclusief BTW.

### **Conclusie**

De locatie voor deze nieuwe Kwalitaria is binnen dit marktgebied en stadsdeelwinkelcentrum als zeer goed te beoordelen. We berekenen hier een omzet van € 456.000,- per jaar. De startomzet zal echter lager zijn gezien het feit dat deze Kwalitaria de omzet geheel vanaf nul zal moeten opbouwen. We stellen derhalve een aanvangsbegroting van € 400.000,- voor in het eerste jaar, welke zal doorgroeien naar € 456.000,-. Een rendementsberekening op basis van de werkelijke kosten en brutowinst insturing zal moeten uitwijzen of deze Kwalitaria vestiging op deze locatie rendabel geëxploiteerd kan worden."

2.5. De verkoopbrochure vermeldt onder meer:

#### **"Huidige omzet & marktruimte**

Volgens marktonderzoek bedraagt de marktruimte op termijn € 456.000,00 per jaar. (ter inzage beschikbaar)

FFC heeft een marktonderzoek laten doen. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er met Kwalitaria een startomzet gemaakt kan worden van circa € 400.000,- op deze locatie en zal kunnen doorgroeien naar € 456.000,- (...)"

2.6. Op 20 augustus 2014 hebben en FFC een voorovereenkomst gesloten met betrekking tot Kwalitaria . In deze overeenkomst is de volgende ontbindende voorwaarde opgenomen:

"2. Koper sluit huurcontract met FFC Vastgoed voor periode van 5+5 jaar (...)

a. ontbindende voorwaarde is indien de gemeente en/of Multi-Vastgoed en/of Dela en/of VVE geen goedkeuring geeft aan het plaatsen voor terras van minimaal 6 tafels en 24 stoelen".

2.7. heeft in augustus 2014 een tweede (gecorrigeerd) rapport uitgebracht (hierna: het tweede rapport van ). Dit rapport vermeldt, voor zover van belang:

### **"Koopkrachtbinding voor Kwalitaria**

Voor Kwalitaria in het winkelcentrum van circa 100 m<sup>2</sup> VVO (...) mogen we met de volgende koopkrachtbindingspercentages verder rekenen: vanuit het primaire marktgebied 17,5 tot 22,5%, vanuit het secundaire marktgebied 2,5 tot 7,5% en vanuit het tertiaire marktgebied 1 tot 5%. We zullen derhalve verder rekenen met primair 20%, secundair 5% en tertiair 2,5%.

---

<u>Markt</u>	<u>Omzetpotentieel</u>	<u>Marktaandeel</u>	<u>Bestedingen</u>
Primaire markt	€ 1.590.198,-	20,0%	€ 318.040,-
Secundaire markt	€ 2.875.891,-	5,0%	€ 143.795,-
Tertiaire markt	€ 252.063,-	2,5%	€ 6.301,-
Totaal	€ 4.718.152,-	9,9%	€ 468.136,-

NB: alle bestedingscijfers zijn inclusief BTW.

### Conclusie

*De locatie voor deze nieuwe Kwalitaria is binnen dit marktgebied en stadsdeelwinkelcentrum als zeer goed te beoordelen. We berekenen hier een omzet van € 468.000,- per jaar. De startomzet zal echter lager zijn gezien het feit dat deze Kwalitaria de omzet geheel vanaf nul zal moeten opbouwen. We stellen derhalve een aanvangsbegroting van € 400.000,- voor in het eerste jaar, welke zal doorgroeien naar € 468.000,-. Een rendementsberekening op basis van de werkelijke kosten en brutowinst insturing zal moeten uitwijzen of deze Kwalitaria vestiging op deze locatie rendabel geëxploiteerd kan worden."*

2.8. Op 11 september 2014 hebben [ ] en FFC Exploitatie een koopovereenkomst met betrekking tot inventaris, goodwill en voorraad gesloten. Artikel 14.5 van deze overeenkomst luidt:

*"Als ontbindende voorwaarde geldt dat wanneer de gemeente Utrecht en/of Multi-Vastgoed en/of Dela en/of VVE geen goedkeuring geeft aan het plaatsen voor terras van minimaal 6 tafels en 24 stoelen."*

2.9. Op 24 september 2014 hebben [ ] en FFC Franchise een franchiseovereenkomst gesloten. Artikel 1 van deze overeenkomst luidt, voor zover van belang:

*"Franchisegever garandeert aan Franchisenemer de juistheid en volledigheid van de volgende gegevens:*

*1. (...)*

*2. Franchisegever heeft zich op verzoek van Franchisenemer ingespannen om aan Franchisenemer zoveel mogelijk de door Franchisenemer gevraagde informatie en cijfers te verstrekken. Voornoemde informatie en cijfers kunnen worden gebruikt door Franchisenemer (...) om een exploitatiebegroting op te stellen. De informatie en cijfers zijn gebaseerd op behaalde resultaten van de reeds bestaande franchisenemers en/of pilotstores, eventueel aangevuld met statistische cijfers afkomstig van onafhankelijke derden.*

*Franchisenemer realiseert zich echter dat alle verstrekte informatie en cijfers geen garantie kunnen inhouden voor de exploitatie van de vestiging van Franchisenemer zelve vanwege zeer veel factoren waarop uitsluitend Franchisenemer invloed heeft en factoren waarop Franchisegever geen enkele invloed heeft. Een eventueel op te stellen exploitatiebegroting, ongeacht door wie opgesteld, heeft dan ook enkel als doel om Franchisenemer een indicatie te geven hoe de resultaten van de exploitatie van zijn vestiging eruit zou kunnen gaan zien. Franchisenemer realiseert zich en erkent dat het zich nimmer zal voordoen dat alle omstandigheden waaronder de exploitatie van zijn eigen vestiging tot stand komt exact gelijk zijn aan de omstandigheden die hebben geleid tot de informatie en cijfers welke gebruikt zijn voor het opstellen van de exploitatiebegroting. Franchisenemer zal Franchisegever dan ook nimmer aansprakelijk houden voor eventueel tegenvallende bedrijfsresultaten."*

2.10. Op 2 oktober 2014 hebben en FFC Vastgoed een onderhuurovereenkomst gesloten met betrekking tot de bedrijfsruimte gelegen aan het te in winkelcentrum . Begin november 2014 is gestart met de exploitatie.

2.11. De omzet van Kwalitaria beliep in de jaren 2015 tot en met 2018 bedragen van ongeveer € 250.000,- in 2015 tot ongeveer € 365.000,- in 2017. De daarbij behaalde winst bedroeg tussen de € 30.000,- negatief in 2015 en € 1.252,- in 2017.

2.12. Op verzoek van heeft MKB Adviseurs onderzoek gedaan naar de deugdelijkheid van het rapport van van januari 2014. Het rapport van MKB Adviseurs van 3 april 2018 (hierna: het rapport van MKB) vermeldt onder meer:

*"42. Samenvattend zijn wij dan ook ten aanzien van het v.p.o. (vestigingsplaatsonderzoek) van mening dat met betrekking tot de vestiging en omzetraming van een Kwalitaria in het -onderzoek onvolledig, op een aantal punten onzorgvuldig, niet grondig en op sommige punten ook onjuist is uitgevoerd. Met name wat betreft de beoordeling van de marktpositie, de formulering van het primaire en secundaire marktgebied en het daarmee samenhangende omzempotentieel en de onderbouwing van de omzet (geen confrontatie met berekening distributieve marktruimte) schiet het rapport ernstig tekort. Dit impliceert dat grote vraagtekens gezet mogen worden bij de door geschelste marktpositie en de daarmee samenhangende begrote omzetten."*

MKB schrijft op een omzet prognose te komen van € 338.720,- uitgaande van gegevens die zien op de situatie in 2013/2014. MKB gaat daarbij uit van een totaal marktpotentieel van € 4.718.151,-, verdeeld als volgt:

Primaire markt	€ 727.431,-
Secundaire markt	€ 3.738.657,-
Tertiaire markt	€ 252.063,-

MKB rekent vervolgens met een marktaandeel van 20% voor de primaire markt, 5% voor de secundaire markt en 2,5% voor de tertiaire markt.

2.13. Bij brieven van 19 april 2018 heeft FFC aansprakelijk gesteld voor de schade die zij lijdt als gevolg van ondeugdelijke omzetprognoses die aan haar zijn verstrekt.

2.14. Bij brief van 22 mei 2018 heeft aansprakelijk gesteld voor de schade die zij lijdt als gevolg van fouten in het eerste rapport van

2.15. Bij brief van 22 augustus 2018 heeft (i) de franchiseovereenkomst opgezegd tegen 30 september 2019, (ii) de onderhuurovereenkomst *primair* ontbonden per 17 september 2019 op grond van de ontbindende voorwaarde in de voorovereenkomst (zie in 2.6) omdat zij geen goedkeuring heeft gekregen om een terras te plaatsen voor minimaal 6 tafels en 24 stoelen, althans *subsidair* opgezegd tegen 17 september 2019 en (iii) de koopovereenkomst ontbonden per 17 september 2019 op grond van de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst (zie in 2.8) omdat zij geen goedkeuring heeft gekregen om een terras te plaatsen voor minimaal 6 tafels en 24 stoelen.

### 3. Het geschil

3.1. vordert in de hoofdzaak – verkort weergegeven – bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- 
- *primair* (i) een verklaring voor recht dat FFC haar heeft bedrogen, dan wel in dwaling heeft gebracht en (ii) de gerechtelijke vernietiging van de voor-, koop-, franchise- en onderhoudsovereenkomst op grond van primair bedrog en subsidiair dwaling,
  - *subsidiair* een verklaring voor recht dat de onderhoud-, franchise- en koopovereenkomst buitengerechtelijk zijn ontbonden per 17 september 2019, dan wel deontbinding van deze overeenkomsten per die datum,
  - *meer subsidiair* een verklaring voor recht dat de franchise- en onderhoudsovereenkomst rechtsgeldig zijn opgezegd door per 17 september 2019, dan wel beëindiging van die overeenkomsten;
  - FFC te veroordelen tot terugbetaling van nader in de dagvaarding omschreven bedragen uit hoofde van de vernietigde dan wel ontbonden franchise-, onderhoud- en koopovereenkomst;
  - een verklaring voor recht dat FFC en onrechtmatig en/of in strijd met de redelijkheid en billijkheid hebben gehandeld;
  - een verklaring voor recht dat FFC Franchise toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van artikel 1 van de franchiseovereenkomst;
  - een verklaring voor recht dat FFC en hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de door geleden (en nog te lijden) schade ten gevolge van hun onrechtmatig handelen, wanprestatie en/of handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid, en hen hoofdelijk te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van € 761.560,15 te vermeerderen met een aanvullende schadevergoeding nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;
  - FFC en hoofdelijk te veroordelen in de buitengerechtelijke (incasso)kosten, de proceskosten en de nakosten.

3.2. heeft aan haar *primaire* vorderingen (en de daarmee verband houdende vorderingen jegens FFC tot terugbetaling) ten grondslag gelegd dat er sprake is van bedrog, althans dwaling. Het beroep op bedrog heeft onderbouwd met de stelling dat FFC willens en wetens het tweede rapport van (zie in 2.7) heeft achtergehouden teneinde te bewegen de overeenkomsten met FFC te sluiten.

Het beroep op dwaling heeft onderbouwd met de stelling dat FFC voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomsten (een) ondeugdelijke omzetprognose(s) aan haar heeft verstrekt (terwijl FFC wist althans behoorde te weten dat deze prognose onjuist was). Het betreft de omzetprognose die is opgenomen in de verkoopbrochure (zie in 2.5) en die is ontleend aan het (ook aan verstrekte) eerste rapport van (zie in 2.4). Volgens bevat dit rapport wezenlijke fouten met als gevolg dat de daarin opgenomen omzetprognose (en daarmee ook de omzetprognose in de verkoopbrochure) onrealistisch hoog is. Zij verwijst ter onderbouwing hiervan naar het rapport van MKB (zie in 2.12). Verder stelt dat de bewijslast dat de omzetprognose in de verkoopbrochure deugdelijk is, gelet op de Wet Acquisitiefraude, op FFC rust. Indien op de hoogte zou zijn geweest van de wezenlijke fouten en de ondeugdelijkheid van de omzetprognose zou zij de overeenkomsten met FFC niet (tegen de huidige voorwaarden) zijn aangegaan. Het beroep op dwaling heeft daarnaast onderbouwd met de stelling dat FFC het tweede rapport van (zie in 2.7) heeft achtergehouden en FFC daarom haar mededelingsplicht heeft geschonden in de zin van art. 6:228 lid 1 sub b BW.

3.3. heeft aan haar *subsidiaire* vorderingen (en de daarmee verband houdende vorderingen tot terugbetaling jegens FFC) ten grondslag gelegd dat zij de onderhoud-, franchise- en koopovereenkomst per brief van 22 augustus 2018 (zie in 2.15) rechtsgeldig heeft ontbonden, dan wel dat deze overeenkomsten gerechtelijk moeten worden ontbonden per 17 september 2019 nu geen goedkeuring heeft gekregen om een terras te plaatsen bij Kwalitaria voor minimaal 6 tafels en 24 stoelen. Zij beroept zich in

dat verband op de ontbindende voorwaarde(n) in de voorovereenkomst (zie in 2.6) en de koopovereenkomst (zie in 2.8).

3.4. heeft aan haar *meer subsidiaire* vorderingen ten grondslag gelegd dat zij de franchise- en onderhuurovereenkomst per brief van 22 augustus 2018 (zie in 2.15) rechtsgeldig heeft opgezegd per 17 september 2019.

3.5. heeft aan haar *overige* vorderingen, waaronder de vorderingen tot vergoeding van schade, ten grondslag gelegd dat FFC Franchise toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van artikel 1 van de franchiseovereenkomst (zie in 2.9) en/of dat FFC en onrechtmatig en/of in strijd met de redelijkheid en billijkheid hebben gehandeld. Deze vorderingen zijn alle in essentie gegrond op de stelling(en): (i) dat het rapport van wezenlijke fouten bevat met als gevolg dat de daarin opgenomen omzetprognose (en daarmee ook de omzetprognose in de verkoopbrochure) onrealistisch hoog is en/of (ii) dat FFC en bewust het tweede rapport van (zie in 2.7) hebben achtergehouden (althans hebben nagelaten dit rapport aan te verstrekken). Daarmee samenhangend stelt : (a) dat FFC een ondeugdelijke omzetprognose aan haar heeft verstrekt terwijl FFC wist althans behoorde te weten dat deze prognose onjuist was en FFC daarom aansprakelijk is voor de door gestelde schade en (b) dat in verband met (het niet waarschuwen voor) de wezenlijke fouten in het door haar opgestelde rapport niet heeft gehandeld als een redelijk handelend onderzoeksbureau en ook niet in overeenstemming met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betamelijk is. is daarom aansprakelijk voor de door gestelde schade.

3.6. FFC en voeren verweer.

3.7. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

#### 4. De beoordeling

##### *Algemene uitgangspunten*

4.1. Als uitgangspunt geldt dat een omzetprognose, zoals de naam zelf aangeeft, een zuivere toekomstverwachting is. Het enkele feit dat een door de franchisegever afgegeven prognose niet is gehaald, betekent op zichzelf niet dat de franchisegever aansprakelijk is voor de gevolgen daarvan. De omvang van de omzet is immers in substantiële mate mede afhankelijk van factoren die door de franchisenemer zelf worden bepaald.

4.2. Zoals is geoordeeld in HR 25 januari 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD7329, NJ 2003/31 (*Paalman/Lampenier*), vloeit uit hetgeen redelijkheid en billijkheid eisen, in verband met de aard van de franchiseovereenkomst, ook niet de algemene regel voort dat op een franchisegever een verbintenis rust om de franchisenemer in te lichten omtrent de te verwachten omzet of omtrent de winstverwachting, zij het dat de bijzondere omstandigheden van het geval een zodanige verbintenis wel kunnen meebrengen. Uit de enkele omstandigheid dat de franchisegever bij de onderhandelingen voorafgaand aan het sluiten van de franchiseovereenkomst aan de franchisenemer een rapport over de te verwachten omzet en de te verwachten winst heeft verschaft, kan echter niet worden afgeleid dat een daartoe strekkende verbintenis op eerstgenoemde rustte. Wel kan de franchisegever die een rapport, zoals hiervoor bedoeld, aan de franchisenemer verschaft, onder omstandigheden onrechtmatig handelen. In het geval dat de franchisegever zelf, of een persoon voor wie hij aansprakelijk is op de voet van één van de artikelen 6:170- 6:172 BW, het onderzoek uitvoert

en de resultaten daarvan aan de franchisenemer verstrekt, kan sprake zijn van onzorgvuldig handelen zonder dat de franchisegever (of de persoon voor wie hij aansprakelijk is) weet dat het rapport fouten bevat, en wel indien onzorgvuldigheid van de franchisegever (of van de persoon voor wie hij aansprakelijk is) heeft geleid tot de fouten in het rapport (HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:311, NJ 2018/12 (*Street-One*)). In het geval, zoals in het onderhavige, dat de franchisegever het onderzoek en het opstellen van het daarop gebaseerde rapport aan een derde heeft uitbesteed, mag de franchisegever in de regel op de juistheid van het door de derde opgestelde rapport vertrouwen. In dat geval zal echter in beginsel van onzorgvuldig handelen van de franchisegever sprake zijn indien hij weet dat dit rapport ernstige fouten bevat en hij de franchisenemer niet op deze fouten opmerkzaam maakt. Het voorgaande is bevestigd in HR 21 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1696, NJ 2018/398 (*Albert Heijn Franchising*).

Degene die het onderzoek heeft verricht kan, indien het rapport ernstige fouten bevat, door de franchisenemer op grond van onrechtmatige daad worden aangesproken indien diegene behoorde te weten dat zijn rapport aan de franchisenemer zou (kunnen) worden verschaft. (HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:311, RvdW 2017, 340 (*Street-One*)).

*Het beroep van [naam] op de Wet Acquisitiefraude – omkering bewijslast?*

4.3. Artikel 6:194 BW bepaalt dat het openbaar maken of doen openbaar maken van misleidende mededelingen omtrent goederen of diensten die in de uitoefening van een beroep of bedrijf worden aangeboden, onrechtmatig is. In de bepaling is een niet-limitatieve opsomming gegeven van aspecten waarop de misleiding betrekking kan hebben.

4.4. De kantonrechter is van oordeel dat de mededeling in de verkoopbrochure met betrekking tot de omzetprognose (weergegeven in 2.5) niet als misleidend kan worden aangemerkt. De mededeling houdt slechts in dat FFC onderzoek heeft laten doen en dat uit dit onderzoek volgt dat er met Kwality een startomzet gemaakt kan worden van circa € 400.000,- en dat de omzet kan doorgroeien naar € 456.000,-. Vast staat dat FFC onderzoek heeft laten doen door [naam] en dat in dit onderzoek inderdaad deze conclusie wordt getrokken (het eerste rapport van [naam], zie in 2.4). De mededeling in de verkoopbrochure is dus feitelijk juist. Het betoog van [naam] dat vanwege deze enkele mededeling op FFC de bewijslast rust dat de betreffende omzetprognose deugdelijk is, gaat dan ook niet op. Dit zou hooguit anders kunnen zijn indien FFC wist of moest vermoeden dat sprake was van volstrekt onjuiste onderzoeksresultaten. Dat dat niet het geval is, volgt uit hetgeen hierna (zie in 4.7) wordt overwogen. Bovendien heeft FFC in de verkoopbrochure uitdrukkelijk gewezen op de omstandigheid dat de prognose niet meer is dan een indicatie en dat de franchisenemer zelf marktonderzoek dient te verrichten in de vestigingsplaats (pagina 11 van de brochure).

*Het eerste rapport van [naam]*

4.5. Voordat aan de vraag wordt toegekomen of sprake is van onrechtmatig handelen door FFC en/of [naam], zal eerst moeten worden vastgesteld of er sprake is van wezenlijke fouten in het rapport van [naam]. Alleen indien dat zo is, komt de vraag aan de orde of FFC en/of [naam] op één van de door [naam] gestelde gronden aansprakelijk is/zijn voor de door [naam] gestelde schade. Het is aan [naam] om te stellen en zo nodig te bewijzen dat het eerste rapport van [naam] dergelijke fouten bevat. Op de comparitie van partijen heeft



, onder verwijzing naar het rapport van MKB (zie in 2.12), toegelicht wat de wezenlijke fouten in het eerste rapport van volgens haar zijn:

- a. heeft het primaire en secundaire gebied verkeerd ingeschat (door verwisseling postcodegebied);
- b. heeft ten onrechte fastfoodrestaurants niet in haar onderzoek meegenomen, terwijl dit wel serieuze concurrenten zijn;
- c. heeft het aantal concurrenten en de kracht van deze concurrenten onjuist ingeschat;
- d. heeft een omzet geprognosticeerd die veel hoger lag dan het branchegemiddelde / formulegemiddelde (en daarom kenbaar niet reëel was).

4.6. FFC en hebben, onder verwijzing naar de memo van in reactie op de bevindingen van MKB Adviseurs (productie 2 bij de conclusie van antwoord van ), gemotiveerd betwist dat het rapport van wezenlijke fouten bevat en dat de daarin opgenomen omzetprognose onrealistisch hoog is. Zij stellen daartoe onder meer het volgende.

*Ad a.* Er zit in het eerste rapport van inderdaad een verwisseling in (de deelwijken van) het postcodegebied, maar voor de uitkomst van het onderzoek is dat niet relevant. Het betreft een verschil in locatie van slechts 100 meter. De verwisseling is hersteld in het tweede rapport van en de uitkomst is niet wezenlijk gewijzigd. De prognose voor de omzet is nauwelijks gewijzigd en in ieder geval niet naar beneden bijgesteld.

*Ad b en c.* Fastfoodrestaurants zijn in het onderzoek inderdaad niet meegenomen als directe concurrenten, omdat deze op relatief grote afstand zijn gevestigd en tevens een andere doelgroep bedienen, die daar om een ander assortiment en een andere beleving komt. Hetzelfde heeft te gelden voor de overige door MKB Adviseurs genoemde concurrenten (Chinees, Italiaan, ijssalon) met een andere presentatie, bediening, assortiment en functie in het marktgebied. In het onderzoek zijn alleen de in het rapport genoemde snackbars en de shoarmazaak als directe concurrenten meegenomen, maar er is wel rekening gehouden met andere concurrenten door maar met 60% van de primaire markt te rekenen. MKB Adviseurs benoemt weliswaar meer concurrenten, maar zij hanteert uiteindelijk dezelfde bindingspercentages als voor het primaire (20%), secundaire (5%) en tertiaire marktgebied (2,5%).

*Ad d.* De geprognosticeerde omzet is niet bovengemiddeld hoog. Verwezen wordt naar de benchmarkrapportage omzetten Kwalitaria franchisenemers 2012-2015 (productie 6 bij de conclusie van antwoord van FFC). Een Kwalitaria zet gemiddeld meer om dan een gewone snackbar en in een stad worden hogere omzetten gehaald dan gemiddeld; soms wel omzetten van € 600.000,-. Er was geen reden om op die grond aan de juistheid van de geprognosticeerde omzet te twijfelen.

4.7. In het licht van deze gemotiveerde betwisting door FFC en van de bevindingen van MKB Adviseurs, heeft haar stelling dat het rapport van wezenlijke fouten bevat en de omzetprognose (in het eerste rapport van en daarmee ook in de verkoopbrochure) onrealistisch hoog is, onvoldoende onderbouwd. heeft onvoldoende onderbouwd dat de verwisseling van het postcodegebied heeft geleid tot een onrealistisch hoge omzetprognose (hetgeen ook volgt uit het tweede rapport van met daarin herstel van het postcodegebied en een hogere omzetprognose, zie ook hierna in 4.10). heeft verder onvoldoende onderbouwd dat geen dan wel onvoldoende rekening heeft gehouden met de concurrentie, nu als onweersproken vaststaat dat via de afslag wel degelijk rekening is gehouden met overige concurrentie (fastfoodrestaurants, Chinees, Italiaan, ijssalon) en dat en MKB Adviseurs (ondanks een andere kwalificatie van de directe concurrenten) dezelfde bindingspercentages hanteren voor het primaire,

secundaire en tertiaire marktgebied. Beide gaan ook uit van hetzelfde totale marktpotentieel en besteding per inwoner. De lagere prognose van MKB, namelijk € 338.720,-, is blijkens de analyse van MKB, uitsluitend het gevolg van een andere verdeling van het primaire en het secundaire gebied. Uit stukken en de nadere toelichting ter zitting is gebleken dat MKB alleen het gebied (inclusief nieuwbouw-groei) als primair heeft aangemerkt, terwijl ook en tot dat gebied heeft gerekend. Dat dit onrealistisch is, is niet gebleken. Ook de stelling ad d. kan niet baten. Zij heeft de juistheid van de genoemde benchmarkrapportage niet betwist. Dat er daarin 'maar' 17 Kwalitaria's staan vermeld met een omzet van € 456.000,- of hoger is naar het oordeel van de kantonrechter onvoldoende om daaruit de conclusie te trekken dat de geprognosticeerde omzet (evident) onrealistisch hoog en fout is.

4.8. Omdat op dit punt niet heeft voldaan aan de op haar rustende stelplicht, komt de kantonrechter niet toe aan bewijslevering dat het eerste rapport van wezenlijke fouten bevat en/of de omzetprognose (in het rapport en daarmee ook de verkoopbrochure) onrealistisch hoog is. Daarbij overweegt de kantonrechter nog ten overvloede dat het tweede rapport en het memo van reeds in december 2018 (prod. 1 cva incident FFC) respectievelijk mei 2019 (prod. 2 cva ) heeft ontvangen en zij dus ruimschoots de tijd heeft gehad om haar stellingen nader te onderbouwen.

4.9. Dit betekent dat niet kan worden vastgesteld dat er wezenlijke fouten staan in het eerste rapport van . De vorderingen van jegens FFC en uit hoofde van dwaling, onrechtmatige daad, toerekenbare tekortkoming en het handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid die zijn gegrond op (i) de stelling dat het rapport van wezenlijke fouten bevat met als gevolg dat de daarin opgenomen omzetprognose (en daarmee ook de omzetprognose in de verkoopbrochure) onrealistisch hoog is en (ii) de daarmee samenhangende stellingen (zie in 3.2 en 3.5), zullen worden afgewezen.

#### *Het tweede rapport van*

4.10. Het tweede rapport van bevat, anders dan waar vanuit leek te gaan toen zij het rapport nog niet kende, een *hogere* omzetprognose dan het eerste (aan verstrekte) rapport (zie in 2.4 en 2.7). Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, valt daarom niet in te zien waarom – indien zij het tweede rapport wel (meteen) zou hebben ontvangen – de overeenkomsten met FFC niet zou hebben gesloten (tegen dezelfde voorwaarden). Haar beroep op bedrog althans dwaling (schending mededelingsplicht) gaat dus niet op. Evenmin valt in te zien waarom FFC en/of onrechtmatig en/of in strijd met de redelijkheid en billijkheid hebben gehandeld door het tweede rapport met een *hogere* omzetprognose niet (eerder) aan ter hand te stellen. Voor de volledigheid van de informatieverstrekking aan had het wel voor de hand gelegen dat FFC het tweede rapport eerder (en uit eigen beweging) aan haar had verstrekt, maar deze omstandigheid kan niet leiden tot de conclusie dat FFC (of ) aan schade dienen te vergoeden. In ieder geval ontbreekt het causale verband tussen enerzijds het niet (eerder) verstrekken van het tweede rapport van met een *hogere* omzetprognose en de door gestelde schade. Een hogere omzetprognose zou immers niet hebben weerhouden van het sluiten van de diverse overeenkomsten met FFC (tegen dezelfde voorwaarden).

4.11. Dat FFC Franchise is tekortgeschoten in de nakoming omdat in artikel 1 van de franchiseovereenkomst de juistheid en volledigheid van verstrekte gegevens zou hebben gegarandeerd gaat (voor zover daarvan al sprake is, hetgeen door FFC wordt betwist) op

---

grond van het voorgaande evenmin op, nu niet is gebleken dat de gegevens onjuist of onvolledig zijn.

4.12. Ook de vorderingen van [naam] jegens FFC (Franchise) en [naam] uit hoofde van bedrog, dwaling (schending mededelingsplicht), onrechtmatige daad, toerekenbare tekortkoming en het handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid die zijn gegrond op (i) de stelling dat FFC en [naam] (al dan niet bewust) het tweede rapport van [naam] hebben achtergehouden (althans hebben nagelaten dit rapport aan [naam] te verstrekken) en (ii) de daarmee samenhangende stellingen (zie in 3.2 en 3.5), zullen daarom worden afgewezen.

*Ontbindende voorwaarde; het ontbreken van toestemming voor het terras*

4.13. Niet in geschil is dat [naam] geen goedkeuring heeft gekregen om een terras te plaatsen bij Kwalitaria met 6 tafels en 24 stoelen. Het terras dat zij kon plaatsen was kleiner. Daaruit volgt dat de ontbindende voorwaarde in de voorovereenkomst (zie in 2.6) en in de koopovereenkomst (zie in 2.8) zich hier op zichzelf voordoet. De kantonrechter stelt echter vast dat [naam] pas in een heel laat stadium een beroep heeft gedaan op deze ontbindende voorwaarde: zij heeft de ontbinding van de onderhuur-, franchise- en koopovereenkomst ingeroepen in augustus 2018 tegen 17 september 2019 – welke ontbindingsdatum dus vijf jaar ná de ingangsdatum van deze overeenkomsten ligt (en tevens gelijk is aan de datum waartegen zij de overeenkomsten met FFC heeft opgezegd). Dit betekent dat zij gedurende vier jaar de Kwalitaria (weliswaar zonder toestemming, maar met een terras van vier tafels) heeft geëxploiteerd zonder van het ontbreken van die toestemming een hard punt te maken en de ontbinding in te roepen. De kantonrechter is met FFC van oordeel dat het beroep van [naam] op de ontbindende voorwaarde in een zo laat stadium, mede gelet op de mogelijk verstrekkende gevolgen van een ontbinding (door het ontstaan van de ongedaanmakingsverbintenissen over en weer) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

4.14. De consequentie van het vorenstaande is dat de voorovereenkomst en de koopovereenkomst niet zijn ontbonden en dat ook de subsidiaire vorderingen (en de daarmee verband houdende vorderingen tot terugbetaling jegens FFC) niet voor toewijzing in aanmerking komen.

*Verklaring voor recht dat de franchise- en onderhuurovereenkomst rechtsgeldig zijn opgezegd*

4.15. Tussen partijen is niet in geschil dat [naam] de franchise- en onderhuurovereenkomst rechtsgeldig heeft opgezegd per 17 september 2019, zodat deze vordering jegens FFC Franchise en FFC Vastgoed zal worden toegewezen.

*Slotsom*

4.16. De vorderingen van [naam], behoudens de door haar gevorderde verklaring voor recht dat de franchise- en onderhuurovereenkomst rechtsgeldig zijn opgezegd, zullen op grond van hetgeen hiervoor werd overwogen worden afgewezen.

*Incassokosten*

4.17. Nu de vorderingen van ..... grotendeels zullen worden afgewezen, zijn ook de buitengerechtelijke incassokosten niet toewijsbaar.

*Proceskosten*

4.18. .... zal als de grotendeels in het ongelijk te stellen partij in de kosten van de procedure worden veroordeeld. Dit betekent dat ..... salaris van de gemachtigden van FFC en ..... moet betalen, begroot op elk € 2.000,00 (2 punten x € 1.000,-).

**5. De beslissing**

De kantonrechter:

5.1. .... verklaart voor recht dat de franchiseovereenkomst tussen ..... en FFC Franchise en de onderhuurovereenkomst tussen ..... en FFC Vastgoed rechtsgeldig zijn opgezegd door ..... per 17 september 2019;

5.2. .... wijst de vorderingen voor het overige af;

5.3. .... veroordeelt ..... tot betaling van de proceskosten aan de zijde van FFC, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 2.000,00 aan salaris gemachtigde;

5.4. .... veroordeelt ..... tot betaling van de proceskosten aan de zijde van ....., tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 2.000,00 aan salaris gemachtigde;

5.5. .... verklaart de kostenveroordelingen onder 5.3 en 5.4 uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. F.H. Charbon, kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 22 januari 2020.

Voor de griffier



22 JAN 2020

..... Griffier  
.....